MUNKEBÄCK

AHRENBERGSGATAN 4C



Erik Olsson



MUNKEBÄCK

Renoverad 40-talstvåa med vackra originalgolv och genomtänkta detaljer

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Charmig 40-talskaraktär
Totalrenoverat kök från 2024
Vackra nyslipade och massiva grangolv
Harmoniska och genomtänkta färgval

VÄLKOMMEN TILL AHRENBERGSGATAN 4C

Välplanerad och smakfullt renoverad 40-talstvåa om 48 kvm där tidstypisk charm möter en stilren och genomtänkt interiör. Bostaden renoverades omsorgsfullt 2024 med bland annat nytt kök, nymålade ytskikt samt slipade och behandlade massiva grangolv. Här finns ett fint ljusinsläpp, generösa rum och en effektiv planlösning där varje kvadratmeter tas tillvara på bästa sätt. Den separata klädkammaren ger utmärkta förvaringsmöjligheter.
Bostaden är en del av den stabila och välskötta föreningen Brf Plåtbockaren. Föreningen har en god ekonomi och i månadsavgiften ingår värme, vatten och bredband. Till lägenheten hör dessutom två externa förråd, ett på vinden och ett i källaren, som erbjuder utmärkta förvaringsmöjligheter.
Här bor du i ett lugnt och eftertraktat område med en perfekt balans mellan stadspuls och avkoppling. Runt hörnet finns all tänkbar service i form av matbutiker, gym och restauranger.
Kommunikationerna är utmärkta och tar dig snabbt till stadens alla delar. Njut av en promenad i de närliggande grönområdena eller upplev den livliga atmosfären inne i city.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Emma Söderlund

072-580 04 71
emma.soderlund@erikolsson.se

Erik Olsson

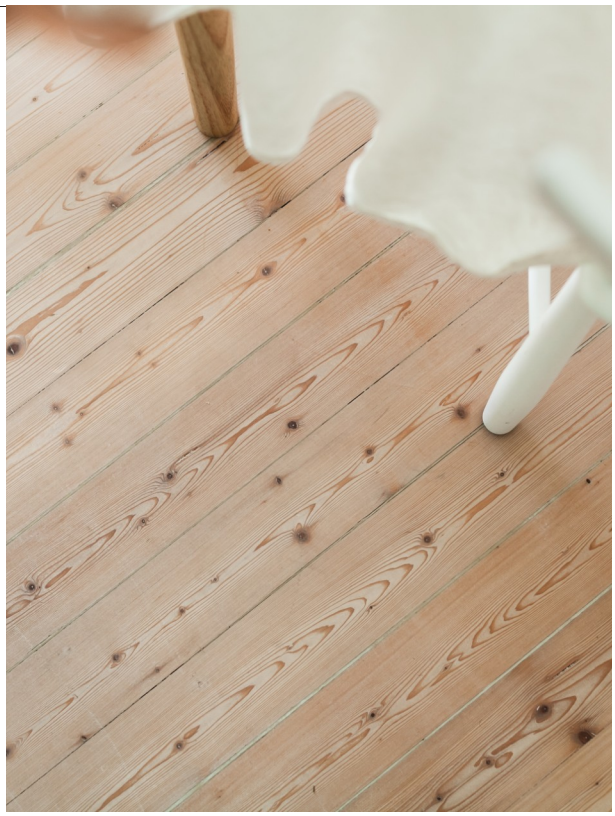
BOSTADEN

ADRESS:	Ahrenbergsgatan 4C, 416 73 GÖTEBORG
STORLEK:	48 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 150 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 055 kr/mån I avgiften ingår vatten, värme och bredband via fiber.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 900 kr/år (el: 3 500 kr/år, försäkring: 1 400 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	28
LÄGENHETSNR SKV:	1002
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,17673 %, andel av årsavgift 2,19426 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	291 700 kr Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2026-09-23. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
VÅNING:	1 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Plåtbockaren
NUVARANDE ÄGARE:	Daniel Sunesson, Levi Cervantes, Monia Sunesson, Nomie Sunesson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





AHRENBERGSGATAN 4C













AHRENBERGSGATAN 4C





RUMSBESKRIVNING

HALL
Inbjudande hall med massivt grangolv och väggar målade i en mjuk beige kulör. Härifrån nås bostadens samtliga rum och i direkt anslutning finns en inredd klädkammare som ger mycket bra förvaringsmöjligheter. Säkerhetsdörr.

KÖK
Stilrent och välplanerat kök som totalrenoverades 2024. Mattvit köksinredning kombineras med ekfärgad laminatbänkskiva och vitt kakel. Köket har massivt grangolv och beige väggar samt plats för cirka fyra personer samt platsbyggd kökssoffa. Utrustningen består av kombinerad kyl/frys, induktionshäll, inbyggnadsugn, fläkt och diskmaskin. Fönsterbräda i hårdvaxoljad ek och vitmålad elementnisch blir fina detaljer.

VARDAGSRUM
Luftigt och lättmöblerat vardagsrum med plats för både soffgrupp och ytterligare möblemang. Det massiva grangolvet ger rummet karaktär och möter väggar målade i den varma beige kulören Jotun Vitt Te. Även här finns fönsterbräda i hårdvaxoljad ek och vitmålad elementnisch.

SOVRUM
Rofyllt sovrum med plats för dubbelsäng och kompletterande möbler. Massivt grangolv och väggar i en dov grön kulör skapar en ombonad känsla. Vitmålad elementnisch.

BADRUM
Badrum med mörkgrå klinker och vitt kakel. Utrustat med wc, handfat med kommod, spegelskåp, dusch och handdukstork.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett källarförråd och ett vindsförråd.

RENOVERINGAR
2024: Köket totalrenoverades med nya stommar, luckor, kyl/frys, fläkt och diskmaskin. Elen i köket drogs om och väggarna gipsades och målades.

Samtliga väggar, tak och lister i bostaden, med undantag för klädkammaren, målades. De massiva trägolven slipades och behandlades med vitpigmenterat linoljevax, kvartslister byttes och fönsterbrädorna i kök och vardagsrum slipades och hårdvaxoljades. Extra eluttag installerades och samtliga brytare och eluttag byttes.
2025: Elementet i köket målades samt dörrkarmar till sovrum och kök målades. Trösklar slipades och behandlades med hårdvaxolja.

FÖRENING OCH HUS

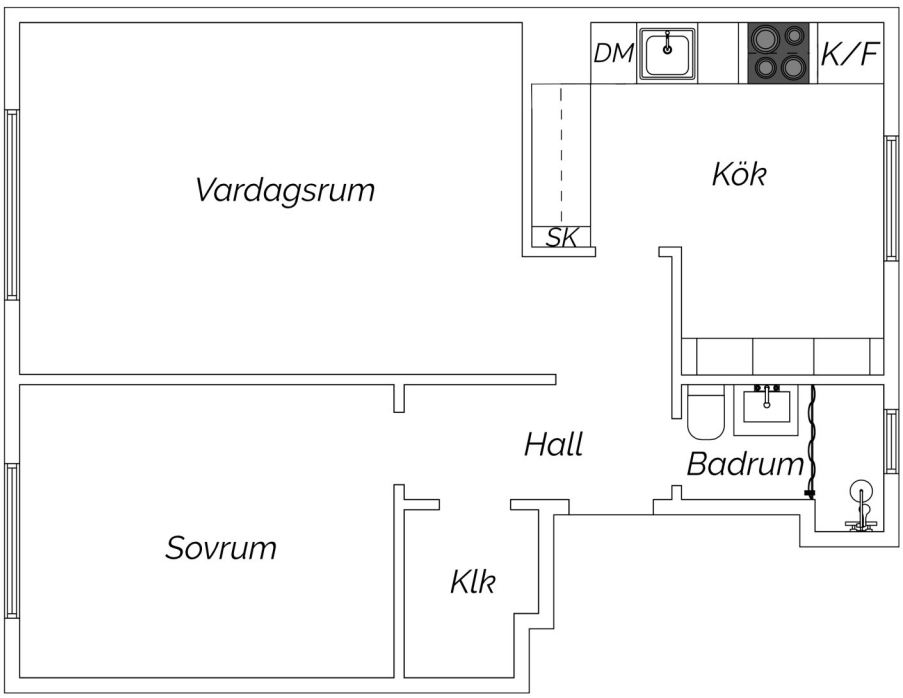
FÖRENING:	Brf Plåtbockaren
BYGGÅR:	1950
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Tomträtt Föreningen äger genom tomträttsupplåtelse fastigheten Kålltorp 87:3 i Göteborgs kommun. Tomträttsavtalet sträcker sig ifrån 2017-04-15 till 2027-04-14.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	42
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2017-04-25
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	105 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Fastigheten på Ahrenbergsgatan 4 byggdes under slutet av 40-talet och början på 50-talet för de anställda på SKF. Föreningen hette då SKFs Anställda Bostadsrättsförening nr 4. 2006 bytte föreningen namn till Brf Plåtbockaren, vilket kommer av den ursprungliga fastighetsbeteckningen. Föreningen består av 42 bostadsrättslägenheter dessutom och så finns en 1 bostadsrättslokal i källarvåningen. Fastigheten består av 2 sammansatta huskroppar i vinkel varav det finns 4 trappuppgångar i A-huset och 3 i B-huset. Föreningen har en tvättstuga belägen i källaren. Tvättstugan är utrustad med tre tvättmaskiner, en torktumlare samt tre torkrum. I föreningen finns även cykelrum, barnvagnsrum och styrelserum med pentry. Vid behov, t.ex. under renovering, kan tillgång ges till den gemensamma duschen i källaren. Gemensam toalett finns utanför tvättstugan. Varje lägenhet har ett postfack i fastighetsboxen i entrén. Gemensam grönskande innergård med utemöbler och grill. Städningen av trappuppgångar och tvättstuga sköts av fastighetsskötare. Vindar, källargångar och övriga gemensamma utrymmen städar medlemmarna själva. Detta sker oftast i samband med gemensam höststädning. Informationen ovan är tagen från styrelsen, föreningens årsredovisning samt stadgar. Vi råder dig som köpare att kontrollera fakta som är av vikt för dig. Vi som mäklare eller Erik Olsson ansvarar ej för att uppgifterna från dessa källor är korrekta. Senaste kontroll utfördes 2026-09-01.
RENOVERINGAR:	2004 utfördes relining av avloppsstammar i kök och badrum. Samma år byttes taket ut. 2005 målades fönster och samtliga stuprör byttes ut. 2006-2007 byttes el-stammar (ej i lägenheterna).

2007 målades trappuppgångar.
2009-2010 totalrenoverades tvättstugan och torkrummen. Omfattande rörbyten utfördes i källaren då ca 75 % av rören för cirkulation av kall- och varmvatten byttes. Säkerhetsdörrar installerades även.
2010 nyproducerades en hyreslokal/lägenhet. Samma år utfördes även omfattande anläggningsarbeten av fastighetens yttre miljö i form av borttagning av häckar och utplaning efter.
2016 gjordes ventilation om till mekanisk frånluft.
2017 byttes samtliga fönster utom till badrum ut, värmesystemet (fjärrvärme) justerades och en OVK genomfördes med godkänt resultat.
2017-2018 byttes fönster på fastigheten samt bygglov beviljades för de sålda vindsutrymmena. Samma år utfördes en energideklaration.
2018 byttes samtliga termostater och stamventiler samt varmvattenrör i källaren isolerades. Ny värmepump installerades, ny sopstation byggdes utanför huset och portkodsläsare byttes ut.
2020 Ny taklucka har anordnats i hus B samt cirkulationspump för varmvatten i källaren har bytts ut. En gungställning har uppförts på baksidan av huset.
2021 installerades fiber via Bahnhof.
2022 Byte av dagvattensystem och dränering av fastigheten.
2024 OVK, byte portkodsläsare, byte avfuktare i torkrum och åtgärder för ökad taksäkerhet. En vindsutbyggnad har genomförts av en medlem i uppgång 4E.
2025 utfördes byte av garageportar, byte två tvättmaskiner, samt byte av armaturer i trapphusen och utebelysning.
Brf kommer göra förstudie på tappvattenstammarna samt göra stamspolning och filmning. I dagsläget har brf bestämt vilken offert de ska vidare med och inväntar att arbetet kan börja. Brf kommer också köpa fler sopkärl och sopskåp pga nya regler kring avfall. Men annars så är det inget större just nu.
Föreningen följer en underhållsplan som finns på hemsidan.

PARKERING: Föreningen har 21 parkeringsplatser mot Ernst Torulfsgatan som hyrs ut för 400 kr/mån till medlemmar. Föreningen har även 4 garage som hyrs ut för 1000 kr/mån till medlemmar. Föreningen hyr inte ut externt. I dagsläget är det kö.

TV OCH BREDBAND: Fastigheten har fiberanslutning via Bahnhof. Grundutbud bredband ingår i månadsavgiften.

PLANRITNING



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten

UNDERHAND



Din drömbostad är redan till salu. Du ser den bara inte än.

Man kan stå i kö med alla andra, eller så kan man skapa en sökprofil på **erikolsson.se/underhand** och se alla bostäder innan de når öppna marknaden. Vad väljer du? Skapa ditt konto nu och få tillgång till alla bostäder som är till salu Underhand direkt.

erikolsson.se/underhand

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äkta) eller ett oäkta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äkta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en förening betraktas som äkta eller oäkta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäkta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

FRÅGOR OM FEL MED MERA

Bostaden ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Köparens undersökning av bostaden möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

SÄLJARENS SKYLDIGHETER OCH BETYDELSEN AV ATT LÄGENHETEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostaden säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostaden överlåts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostaden. Även om bostaden sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarföretaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från till trädesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindnings– eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Engelbrektsgatan 71 41252 Göteborg 077 155 10 00 mail@erikolsson.se